

# 資産バブル 不良債権化しない東京 過剰流動性 お金を集める

パンデミックが明けて社会経済活動が本格化した一方で、手厚いコロナ支援策が終わり、実質無利子・無担保のいわゆるゼロゼロ融資が返済できずにいる。過去のセオリーでは、倒産が増えれば差し押さえられる不動産が増えるが足元ではそうではない。東京地裁本庁の2023年の開札結果は対象物件数が2割以上も減っており、不動産競売市場は縮み続けている。足元の不動産競売市場を追った。

(中野淳)

帝国データバンクの調査によれば、2023年の企業倒産件数は8497件(前年比33.3%増)となり、増加率はバブル崩壊後で最も高い。2年連続で前年を上回り、15年の8517件に迫る。負債総額も10年ぶりに2年続けて2兆円を超えた。

## 競売水準に天井感

そうした中で、東京地裁本庁の開札結果を見ると、23年の対象物件数は541件と前年比2割以上も減ったが、大阪・愛知・福岡の3府県の本庁支部の合計数を見るとそうではない。大阪は740件(前年比15.40%増)、愛知が479件(同15.90%増)、福岡が364件(同0.13%増)とプラスで推移している。

## 不動産競売に詳しいワイズ

不動産投資顧問(「表データ提供、東京都千代田区)の山田純男代表取締役は、「私が東京地裁本庁の統計を追い始めてから30年以上になるが最少件数ではないか。この減少の理由は土地値が上がり、不動産が不良債権化しないことが挙げられる。倒産があっても任意売却すれば債務をクリアできるからだ」と分析する。1都3県の競売物件数を見ても、東京のみが二桁の落ち込みである。今の競売市場は東京が資産バブルの状態であることを裏付けている。

## 特殊な人が破綻に

競売物件を得意とする事業者などは、競売市場は23年が大底とする見方を示す。ただ、差し押さえ件数の先行指標である配当要求終期の公告件数は、22年に1000件と4ケタを維持していたが、23年は911件となった。差し押さえから実際に競売になるまでのタイムラグを踏まえれば、24年も相場当たりまで低調に推移する見通しだ。

## 競売物件の種類別では、マンションが7割を超えて最も多い

ときには人気のタワーマンションが競売市場で見られるが、現状で不良債権化する入居者の属性は、一般的なサラリーマンではない。今年2月の入札案件に虎ノ門ヒルズの住戸(専有面積86㎡)がない。東京都心の過剰流動性がお金を引き付けている。

## 東京地裁本庁 競売データ

開札結果	2022年通期	2023年通期
対象物件数	696	541
総入札数	9,078	5,879
落札物件数	693	535
落札率(%)	99.57	98.89
10本以上	360	261

## 売却基準価額に対する上乗せ率

種別	2022年通期	2023年通期
マンション	52.51%	48.90%
土地付建物	123.08%	84.05%
土地	91.74%	96.58%
借地権付		
一戸建て等	55.11%	79.85%
全体	87.01%	66.39%

## 東京地裁本庁開札

### 2023年通期 種別物件割合

種別	割合
マンション	73.27%
土地付建物	17.20%
土地	2.80%
借地権付一戸建等	6.73%

### 2023年通期 入札10本以上

種別	物件数
マンション	177
土地付建物	68
土地	7
借地権等	9
合計	261

入札数	物件数
10~15本	148
16~20本	62
21~25本	28
26~30本	10
31~49本	13
50本~	0
合計	261

	物件数
千代田区	4
中央区	2
港区	9
新宿区	14
文京区	10
台東区	17
墨田区	13
江東区	19
品川区	5
目黒区	4
大田区	14
世田谷区	18
渋谷区	10
中野区	5
杉並区	7
豊島区	7
北区	11
荒川区	13
板橋区	11
練馬区	11
足立区	28
葛飾区	15
江戸川区	12
伊豆七島	2
合計	261

## 2023年通期 東京地裁本庁 落札数トップ10

順位	落札件数	会社名
1	38	(株)アワジス
2	18	(株)アクロスシティ
3	16	(株)国際都市
4	12	(株)イーグランド
5	11	(株)ランドネット
6	10	ハッピーライフ(株)
7	9	(株)トウヨウコーポレーション
7	9	(株)ランス
7	9	トランプ不動産(株)
10	8	(株)ジャパンプライムムバ

アでできるからだ」と分析する。1都3県の競売物件数を

見ても、東京のみが二桁の落ち込みである。今の競売市場は東京が資産バブルの状態であることを裏付けている。

ただ競売価格は落ち着き始めた。売却基準価額に対する上乗せ率は競売水準を見る指標の一つだが、22年より上乗せ率が下がった。1物件当たりの平均入札本数も落ち着きを見せ、23年は10.99本と前年から2.11本減った。10本以上の入札があった物件は3割近く減った。「競売率は変わらず上限に張り付いているが、内容は高値が天井を突いている感じが取れる」(山田代表取締役)。

## 社から放出される不動産が競売にかけられる可能性が高まり、買い取り再販価格が調整局面に突入すれば入札価格もそれに反して下落する。競売は不動産マーケット全体を観測するうえでも先行指標的な側面が強いだけにプレーヤーの出入りが注目される。

競売物件を得意とする事業者などは、競売市場は23年が大底とする見方を示す。ただ、差し押さえ件数の先行指標である配当要求終期の公告件数は、22年に1000件と4ケタを維持していたが、23年は911件となった。差し押さえから実際に競売になるまでのタイムラグを踏まえれば、24年も相場当たりまで低調に推移する見通しだ。

競売物件の種類別では、マンションが7割を超えて最も多い。ときには人気のタワーマンションが競売市場で見られるが、現状で不良債権化する入居者の属性は、一般的なサラリーマンではない。今年2月の入札案件に虎ノ門ヒルズの住戸(専有面積86㎡)がない。東京都心の過剰流動性がお金を引き付けている。